

## Sonnige Altbauperle nahe Schönbrunn | saniert, ruhig gelegen & voller Charme



**Objektnummer: 5307**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	94,34 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	269.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Violeta Nikolov**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 681 84361917  
H +43 681 84361917



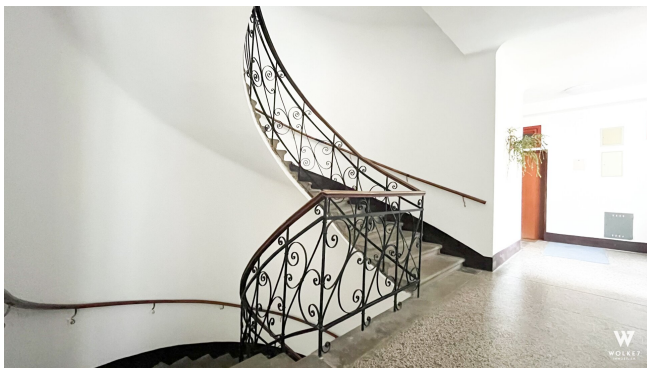
W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Altbauwohnung begeistert mit klassischer Eleganz und einem Wohngefühl, das sofort überzeugt. **Hohe Wände, elegante Flügeltüren** und schöner **Parkettboden** verleihen den Räumen eine besondere Atmosphäre. Das **südseitige Wohnzimmer** wird von Sonne durchflutet, während das **hofseitige Schlafzimmer** angenehm ruhig liegt; eine perfekte Kombination aus Helligkeit und Erholung im Alltag.

Die Wohnung wurde **im Jahr 2016 umfassend saniert: Neue Holz-Kunststoff-Fenster** wurden montiert, die **Elektrik erneuert** sowie eine **neue Küche** eingebaut, ausgestattet mit **Geschirrspüler, Gasherd, elektrischem Backofen** sowie einer **Mikrowelle**. Zusätzlich wurde die **Therme im Jahr 2023 erneuert**.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 41,57 m<sup>2</sup>** und einer durchdachten Raumaufteilung mit **zentral begehbaren Räumen, separater Küche** und **großzügigem Vorraum** eignet sich diese Wohnung ideal für Studenten, Singles oder Paare in begehrter Lage nahe Schönbrunn.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 41,57 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 1,5
- **Wohnzimmer:** südseitig, hell und sonnig
- **Schlafzimmer:** hofseitig, nordseitig und ruhig gelegen
- **Küche:** separat, funktional ausgestattet
- **Vorraum:** großzügig
- **Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Parkettboden**

- Hohe Räume & Flügeltüren
- 2. Liftstock

## Technik & Zustand

- Elektrik vollständig erneuert (2016)
- Holz-Kunststoff-Fenster, doppelt verglast (2016)
- Küche erneuert (2016)
- Gas-Therme erneuert (2023)

## Weitere Vorteile

- Sonnige Südausrichtung im Wohnbereich
- Ruhige Hoflage des Schlafzimmers
- Begehrte Wohnlage nahe Schönbrunn

---

## ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne**

**zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

**Kaufpreis: EUR 269.900,-**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Violeta Nikolov**

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: [v.nikolov@w7.immo](mailto:v.nikolov@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap